

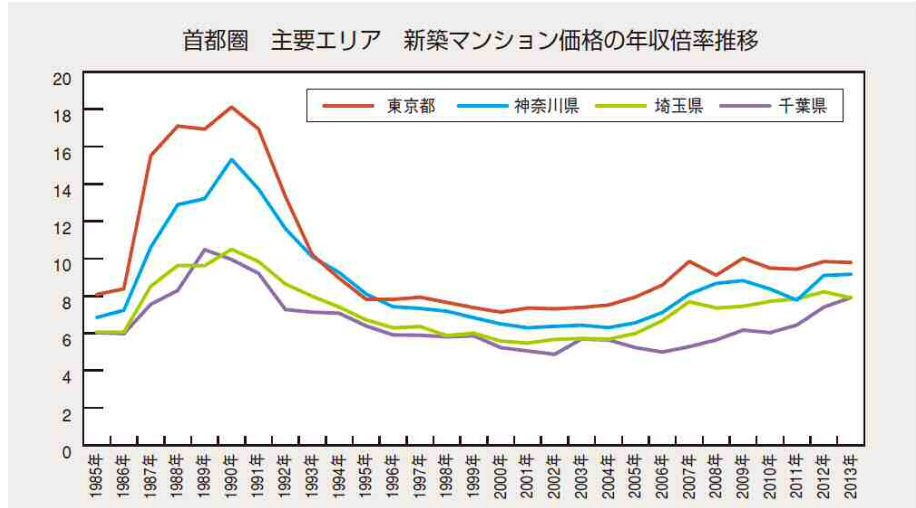
東京カンテイ、1985年～2013年における新築マンション価格の「年収倍率」を公表
中長期での平均的な年収倍率 東京都で8.41倍、大阪府で6.19倍、愛知県で5.50倍
全ての主要エリアで固有の水準を有する 直近の年収倍率は平均的な水準から再び上振れへ

【首都圏】“90年代バブル期”に年収倍率は急拡大、東京都ではピーク時に18.12倍を記録

東京都における新築マンション価格(70㎡換算)は、1980年代後半に急騰して1990年には1億766万円の高値を付け、年収倍率も18.12倍まで拡大した。価格高騰前の1985年には8.08倍で、僅か5年で10ポイント以上も拡大しており、この時期における新築価格の値付けが一次取得者である一般勤労者の所得水準から如何にかげ離れていたのかがわかる。

“90年代バブル期”での価格高騰と年収倍率の急拡大は周辺3県でも発生しており、ピーク時には神奈川県で15.32倍、埼玉県で10.50倍、千葉県で10.48倍を記録した。東京都の年収倍率が突出していることもさることながら、埼玉県や千葉県でも10倍を超えており、ここ最近の状況に比べると首都圏におけるマンション購入が一般勤労者にとっては遥かに困難であったことが容易に想像できる。

バブル崩壊を境に新築価格も一転下落し、急拡大していた年収倍率も縮小し始めたことで、年収倍率は1990年代後半には“90年代バブル期”以前の水準まで戻っていた。その後も不動産デフレ局面が続いたことで、2000年～2002年にはそれぞれ最低値を記録しており、中長期的な観点から見れば首都圏においては2000年頃が年収見合いで最も新築マンションを購入しやすかった時期であったと言える。



首都圏 主要エリア 新築マンション価格の年収倍率 70㎡価格、平均年収の単位は万円

	東京都			神奈川県			埼玉県			千葉県		
	70㎡価格	平均年収	年収倍率	70㎡価格	平均年収	年収倍率	70㎡価格	平均年収	年収倍率	70㎡価格	平均年収	年収倍率
1985年	4,041	500	8.08	2,839	414	6.85	2,425	400	6.06	2,427	402	6.03
1986年	4,338	517	8.38	3,066	424	7.23	2,469	408	6.06	2,465	412	5.98
1987年	8,328	537	15.52	4,646	438	10.61	3,549	416	8.52	3,270	433	7.55
1988年	9,673	566	17.10	5,889	457	12.89	4,181	434	9.63	3,785	456	8.29
1989年	10,211	603	16.94	6,306	477	13.21	4,389	456	9.62	5,063	483	10.48
1990年	10,766	594	18.12	7,478	488	15.32	5,298	505	10.50	5,578	560	9.95
1991年	10,591	625	16.95	6,925	504	13.73	5,153	524	9.84	5,218	567	9.21
1992年	8,373	628	13.33	6,012	518	11.60	4,563	528	8.64	4,141	570	7.27
1993年	6,561	643	10.20	5,249	520	10.09	4,287	538	7.98	4,144	581	7.13
1994年	5,796	648	8.94	4,884	528	9.25	4,066	550	7.40	4,024	569	7.07
1995年	5,183	662	7.82	4,405	544	8.10	3,757	560	6.71	3,614	566	6.39
1996年	5,194	665	7.81	4,140	558	7.42	3,566	567	6.29	3,412	578	5.91
1997年	5,370	677	7.93	4,128	563	7.33	3,612	568	6.36	3,508	595	5.89
1998年	5,095	666	7.65	3,937	548	7.18	3,294	561	5.87	3,391	584	5.81
1999年	4,871	661	7.37	3,722	545	6.83	3,234	539	6.00	3,344	571	5.86
2000年	4,736	664	7.13	3,584	551	6.50	3,074	551	5.58	3,044	582	5.23
2001年	4,720	642	7.35	3,431	546	6.29	2,961	542	5.47	2,877	570	5.05
2002年	4,827	660	7.31	3,501	550	6.37	3,009	530	5.67	2,799	575	4.87
2003年	4,841	656	7.38	3,486	542	6.43	2,937	514	5.72	2,827	497	5.69
2004年	4,940	658	7.51	3,394	539	6.30	2,924	515	5.68	2,853	506	5.64
2005年	5,071	638	7.94	3,534	539	6.56	2,929	489	5.99	2,818	539	5.23
2006年	5,403	630	8.58	3,819	537	7.11	3,179	476	6.67	2,794	560	4.99
2007年	6,122	621	9.85	4,339	536	8.10	3,571	464	7.69	3,074	582	5.28
2008年	5,561	610	9.11	4,669	539	8.67	3,398	463	7.35	3,247	575	5.64
2009年	6,132	612	10.02	4,800	544	8.82	3,489	469	7.44	3,521	571	6.17
2010年	5,866	618	9.49	4,569	546	8.37	3,640	472	7.71	3,431	569	6.03
2011年	5,763	611	9.43	4,147	534	7.77	3,615	461	7.84	3,645	566	6.44
2012年	6,028	613	9.84	4,484	493	9.10	3,805	463	8.22	3,312	448	7.40
2013年	6,174	631	9.79	4,665	509	9.16	3,617	458	7.90	3,667	464	7.91
年収倍率の平均値	—	—	8.41	—	—	7.58	—	—	6.68	—	—	5.93

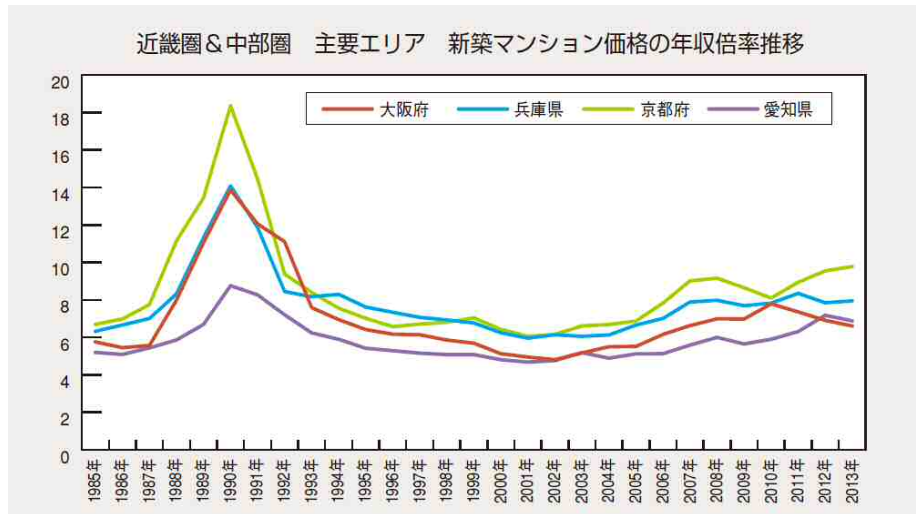
※赤字は各項目での最高値、青赤字は同じく最低値を示す
 ※年収倍率の平均値は直近20年間(1994年～2013年)の年収倍率を単純平均して算出

【近畿圏&中部圏】京都府のピーク時は18.36倍で東京都を上回る 愛知県は8.76倍に留まる

近畿圏や中部圏の主要エリアにおける年収倍率の変遷を見ると、首都圏と同じく1990年にいずれも最高値を記録している。その中でも京都府では18.36倍と際立っており、前述の東京都をも上回る水準であった。大阪府(13.87倍)や兵庫県(14.09倍)では概ね14倍となっており、近畿圏でもこの時期に新築価格と一般勤労者の平均年収との間には大きな隔たりが生じていた状況に変わりはなかった。

一方、愛知県の年収倍率は1990年のピーク時でも8.76倍と10倍を下回っており、平均年収に対する新築価格の高騰度合いは三大都市圏の主要エリアの中でも比較的小さく、福岡県(9.64倍)や宮城県(9.18倍)をはじめとする地方圏の主要エリア並みに留まっていた。年収倍率の最低値を記録した年はいずれも2001年~2002年で、時期としては首都圏と概ね同じであることから、2000年頃に平均年収に対して値頃感の強い新築マンションの値付けが為されていたことは三大都市圏の中では共通の現象であったと考えられる。

“90年代バブル期”を除いた中長期での平均的な年収倍率を算出したところ、東京都では8.41倍、大阪では6.19倍などとなっており、全ての主要エリアにおける平均的な年収倍率は決して一律(例えばどのエリアでも5倍前後)ではなく、それぞれ固有の水準を有していることが確認できる。直近では平均年収に対して強気な価格設定が為された新築マンションの供給が恒常化していることで、それぞれの年収倍率は再び平均年収倍率から上振れる度合いが強まってきている。



近畿圏&中部圏 主要エリア 新築マンション価格の年収倍率 70㎡価格、平均年収の単位は万円

	大阪府			兵庫県			京都府			愛知県		
	70㎡価格	平均年収	年収倍率	70㎡価格	平均年収	年収倍率	70㎡価格	平均年収	年収倍率	70㎡価格	平均年収	年収倍率
1985年	2,543	441	5.76	2,597	410	6.33	2,818	421	6.70	1,987	382	5.20
1986年	2,529	464	5.45	2,832	425	6.66	3,045	436	6.98	1,983	390	5.09
1987年	2,707	486	5.57	3,052	435	7.01	3,474	448	7.75	2,179	400	5.44
1988年	3,911	490	7.99	3,593	432	8.32	5,138	461	11.15	2,441	417	5.86
1989年	5,532	501	11.05	5,167	456	11.32	6,559	488	13.44	3,014	451	6.69
1990年	7,457	538	13.87	6,510	462	14.09	8,435	460	18.36	4,169	476	8.76
1991年	6,839	567	12.06	5,866	494	11.87	6,936	480	14.46	4,045	489	8.27
1992年	6,309	568	11.11	4,199	497	8.45	4,594	490	9.38	3,521	488	7.21
1993年	4,324	570	7.59	4,029	493	8.17	4,173	497	8.40	3,046	488	6.24
1994年	3,991	575	6.95	3,998	482	8.30	3,829	507	7.56	2,904	492	5.90
1995年	3,820	595	6.42	3,808	500	7.62	3,652	521	7.02	2,772	511	5.42
1996年	3,743	606	6.17	3,849	524	7.34	3,404	518	6.57	2,712	513	5.29
1997年	3,798	619	6.14	3,817	540	7.07	3,537	527	6.71	2,714	526	5.16
1998年	3,666	626	5.86	3,641	525	6.93	3,555	522	6.81	2,649	522	5.08
1999年	3,521	619	5.69	3,408	503	6.77	3,531	502	7.04	2,607	514	5.08
2000年	3,222	628	5.13	3,171	508	6.25	3,276	509	6.43	2,493	519	4.81
2001年	3,083	623	4.95	2,971	499	5.96	3,049	503	6.06	2,392	511	4.68
2002年	3,031	630	4.81	3,043	496	6.14	3,036	493	6.16	2,407	506	4.76
2003年	3,054	590	5.17	2,996	495	6.06	3,200	485	6.61	2,573	496	5.19
2004年	3,189	580	5.50	3,003	490	6.13	3,182	476	6.69	2,441	499	4.89
2005年	3,071	557	5.52	3,166	475	6.66	3,295	480	6.87	2,581	504	5.12
2006年	3,326	540	6.16	3,265	466	7.01	3,740	478	7.83	2,604	508	5.13
2007年	3,466	523	6.63	3,599	456	7.89	4,285	475	9.02	2,861	512	5.59
2008年	3,587	514	6.99	3,636	456	7.98	4,375	478	9.16	3,043	507	6.00
2009年	3,621	519	6.98	3,546	461	7.69	4,142	479	8.65	2,863	507	5.65
2010年	4,036	518	7.79	3,609	461	7.83	3,839	474	8.10	2,967	503	5.90
2011年	3,716	505	7.36	3,781	453	8.35	4,139	463	8.94	3,036	481	6.31
2012年	3,420	495	6.91	3,654	465	7.85	4,291	449	9.55	3,053	425	7.18
2013年	3,503	530	6.61	3,642	458	7.95	4,209	431	9.78	3,139	456	6.88
年収倍率の平均値	—	—	6.19	—	—	7.19	—	—	7.58	—	—	5.50

※赤太字は各項目での最高値、青太字は同じく最低値を示す
 ※年収倍率の平均値は直近20年間(1994年~2013年)の年収倍率を単純平均して算出